

LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN EL CÓDIGO CIVIL PORTUGUÉS

Por

MARCIAL HERRERO JIMÉNEZ

Profesor del Centro Universitario de Plasencia

SUMARIO: 1. CONCEPTO.- 2. NATURALEZA.- 3. EFECTOS DE LA COMPRAVENTA. 3.1. Efectos reales. 3.2. Efectos obligacionales.- 4. LA VENTA CON RESERVA DE DOMINIO.- 5. COMPRAVENTA DE BIENES FUTUROS Y DE FRUTOS PENDIENTES.- 6. COMPRAVENTA DE BIENES AJENOS.- 7. COMPRAVENTA DE COSAS GENÉRICAS.- BIBLIOGRAFÍA.

1. CONCEPTO

El contrato de compraventa aparece regulado en el Código Civil Portugués de 1966, en el Capítulo I "Compraventa" (artículos 874 a 939), dentro del Título II ("De los contratos en especial"), Libro IV ("Derecho de las obligaciones").

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 874 del Código Civil Portugués, podemos definir la compraventa como el contrato por el cual se transmite la propiedad de una cosa, y otro derecho, a cambio de un precio¹.

De la definición que se hace del contrato de compraventa en este artículo (que se inspira en el artículo 1.470 del Código Civil italiano²), ya se infieren cuáles serán las características esenciales de su naturaleza: real y obligacional.

2. NATURALEZA

El contrato, en general, es considerado en el Derecho Civil portugués como "*causa jurídica de producción de efectos reales*"³.

En este sentido, el artículo 408 del Código Civil Portugués establece que "*la constitución o transmisión de derechos reales sobre una cosa determinada se produce por mero efecto del contrato, salvo las excepciones previstas en la ley*"⁴. Debe relacionarse este artículo con el 1.316 del mismo Código, el cual establece que el contrato es uno de los modos de adquisición de la propiedad, y el artículo 1.317 que establece que

¹ En el Código Civil español la compraventa aparece definida en el artículo 1.445 donde se establece que "*por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente*". De la definición, que en ambos ordenamientos jurídicos, se da de la compraventa, ya podemos apreciar, claramente, notables diferencias en cuanto a la naturaleza de estos contratos y sus efectos.

² El artículo 1.470 del Código Civil italiano establece: "*La vendita é il contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa o il trasferimento di un altro diritto verso il corrispettivo di un prezzo*".

³ Orlando de Carvalho, *Direito das Coisas*, Coimbra, 1977.

⁴ Galvão Telles, en *Obligaciones*, apunta que "*en virtud de lo dispuesto en el número 1 del artículo 408, la transmisión de la propiedad de la cosa es efecto del contrato de enajenación y no de la entrega de la cosa*". Según este mismo autor el efecto traslativo podría diferirse en el tiempo por la voluntad de las partes, pero aún en este caso debe concluirse que el efecto real es efecto del propio contrato y no de un subsiguiente acto realizado; el efecto real tiene su raíz en el contrato, aunque quede en suspenso.

el momento de adquisición del derecho de propiedad, en el caso de que ésta se adquiera en virtud de contrato, es el establecido en los artículos 408 y 409.

Como ya hemos apuntado, el Código Civil portugués, tiene su primera fuente de inspiración en el Código Civil italiano de 1942. Éste, a su vez, se inspira en el Código Napoleónico de 1804, y por ende, sigue el modelo francés, en cuanto a las formas de la transmisión de la propiedad. El modelo francés entronca con la concepción que de dicho contrato existía en el Derecho Romano Postclásico, donde la compraventa produce por sí misma la transmisión de la propiedad, conforme al principio "*emptioe dominium transfertur*".

La naturaleza real de los contratos establecida en el artículo 408 del Código Civil, al hablar de los contratos en general, es confirmada para el contrato de compraventa en el artículo 879 que establece que la compraventa tiene como efectos esenciales, además de la obligación de entregar la cosa y de pagar el precio, la transmisión de la propiedad de la cosa o de la titularidad del derecho.

Al decir que tiene naturaleza real nos referimos a los efectos que se producen en virtud del propio contrato -efectos traslativos-, lo que no empece que dicho contrato de compraventa tenga, a su vez, naturaleza consensual en cuanto a la forma de perfeccionarse el contrato.

El contrato de compraventa se perfecciona por el consentimiento, y desde entonces produce todos los efectos (reales y obligacionales que le son propios). Esto es, no es precisa la entrega de la cosa para que el contrato produzca sus efectos, sino que desde que existe concurso de voluntades, desde que concurren oferta y aceptación sobre la cosa y la causa del contrato, el contrato queda perfeccionado y nace a la vida jurídica desplegando todos los efectos que le son propios⁵.

No obstante, este principio general encuentra una excepción en lo referente a la compraventa de bienes inmuebles, ya que el artículo 875 del Código Civil (corroborado por el artículo 89 del Código del Notariado) establece que sólo será válida si se celebró por escritura pública.

⁵ El profesor Almeida Costa, en *Obrigações*, señala que en el número 1 -refiriéndose al artículo 408 del Código Civil Portugués- se consagra el principio de la consensualidad. Esto significa que los contratos que implican la constitución o la transmisión de derechos reales sobre cosas ciertas y determinadas producen de por sí esa consecuencia -esto es, por exclusivo resultado del consentimiento de las partes legítimamente manifestado y en el propio instante de la celebración-, sin necesidad de cualquier acto posterior.

3. EFECTOS DE LA COMPRAVENTA

De lo expuesto anteriormente debe concluirse que el contrato de compraventa produce efectos reales y obligacionales.

3.1. EFECTOS OBLIGACIONALES

El contrato de compraventa tiene naturaleza obligacional, porque del contrato nacerán derechos y obligaciones para cada una de las partes.

Las principales obligaciones que se generan son dos: para el vendedor, la obligación de entregar la cosa (en los términos señalados en el artículo 882); y para el comprador, la obligación de entregar el precio (artículos 883 y siguientes). Estas dos obligaciones son las que se califican como *efectos esenciales* en el artículo 879 del Código Civil de 1966 -junto con el efecto real o traslativo al que nos referiremos más adelante-.

Además de estas obligaciones esenciales surgen otras que podríamos calificar de secundarias como son, por ejemplo las establecidas en el artículo 880 (relativa a las obligaciones que surgen para el vendedor de bienes futuros y frutos pendientes o de partes componentes o integrantes de una cosa, para que el comprador adquiera los bienes vendidos conforme a lo estipulado), el artículo 881 (entregar los documentos relativos a la cosa o derecho), o el artículo 914 (al referirse a la obligación de reparar la cosa si fuera defectuosa o sustituirla si fuera fungible).

3.2. EFECTOS REALES

El contrato de compraventa también produce efectos reales, y así, es atribuible al mismo una función traslativa del dominio; mediante el contrato de compraventa se transfiere la propiedad de la cosa o la titularidad del derecho del enajenante al adquirente. Este efecto real, que aparece recogido expresamente en el artículo 879, también se infiere de la propia concepción que del contrato de compraventa se da en el artículo 874⁶.

⁶ Establece el artículo 874 del Código Civil Portugués que "*Compra e venda é o contrato pelo qual se transmite a propriedade de uma coisa, ou outro direito, mediante um preço*".

La transmisión de la propiedad de la cosa o de la titularidad del derecho dimana del propio contrato de compraventa. No es precisa la traditio para que se produzca el efecto traslativo -a diferencia de lo que ocurre en otros ordenamientos jurídicos, como el español o el alemán-. No obstante sí es cierto que podrá existir un intervalo de tiempo desde que se celebra el contrato hasta que, efectivamente, se adquiere el dominio (por ejemplo, en la compraventa de bienes futuros, a los que nos referiremos posteriormente)⁷.

Por consiguiente, la transmisión de la propiedad no va unida de forma inseparable e ineludible a la transmisión de la posesión. Para que el comprador entre en posesión de la cosa objeto del contrato de compraventa, debe verificarse alguno de los hechos previstos en el artículo 1.263⁸.

El propio Código, en el artículo 886, distingue claramente ambos institutos: la transmisión de la propiedad, y la entrega, cuando dice: "*Transmitida la propiedad de la cosa, o el derecho sobre ella, y hecha la entrega, el vendedor no puede, salvo acuerdo en contrario, resolver el contrato por falta de pago del precio.*". Del tenor de este artículo se desprende que existen dos momentos diferentes que podrán o no coincidir en el tiempo: la transmisión de la propiedad, que tiene lugar desde el momento en que se perfecciona el contrato por el mero consentimiento de las partes; y la entrega de la cosa o derecho, o lo que es lo mismo, la puesta a disposición, mediante la cual el que ya es nuevo propietario de la cosa o derecho, entra, además, a poseerla.

4. LA VENTA CON RESERVA DE DOMINIO

Existe una excepción al principio general de transmisión de la propiedad en virtud del contrato, y es la compraventa con reserva del dominio. Establece el

⁷ "La transmisión de la cosa o derecho tiene por causa el contrato, aunque en virtud de alguna circunstancia el objeto del contrato esté pendiente de determinación, exista reserva propia o condición suspensiva, o se trate de bienes futuros, casos en que hay un intervalo entre la compra y la adquisición" (RLJ, 107^a-120).

⁸ Establece el artículo 1.263 que "la posesión se adquiere: a) Por la práctica reiterada, con publicidad, de los actos materiales correspondientes al ejercicio del derecho; b) Por la tradición material o simbólica de la cosa, efectuada por el anterior poseedor; c) Por constituto posesorio; d) Por inversión del título de la posesión". En este sentido también se pronuncia la ARP, 8 de julio de 1992 (CJ, 1982, 4^a-202): "En la compraventa de cosa mueble, la transmisión de la propiedad, para el comprador se da por mero efecto del contrato, mas esa transmisión no importa, necesariamente, la transmisión de la posesión, la cual, para ser adquirida por el comprador, se debe fundar en la tradición material o simbólica o en el instituto posesorio".

artículo 409 del Código Civil portugués que el enajenante -el vendedor, en el contrato de compraventa-, podrá reservar para sí la propiedad de la cosa hasta el cumplimiento total o parcial de las obligaciones asumidas por la otra parte, o hasta la verificación de cualquier otro evento. En este supuesto, la reserva de la propiedad hará retrasar el momento en que la compraventa produzca sus efectos traslativos del dominio, hasta el momento pactado, pero una vez llegado este momento, se producirá automáticamente la transmisión de la propiedad de la cosa, o de la titularidad del derecho, al adquirente, sin necesidad de realizar ningún otro acto para ello. Por consiguiente, el pacto de reserva del dominio no quiebra el principio general establecido en el artículo 879 en relación con el artículo 408 del Código Civil, toda vez que la transmisión de la propiedad deviene meramente del propio contrato de compraventa, si bien quede diferida su eficacia a un momento posterior en el que se tengan que haber cumplido algunas condiciones, esto es, la transmisión de la propiedad queda sujeta a una condición suspensiva⁹.

La reserva de la propiedad, o reserva del dominio, persigue una función de garantía para el vendedor, y debe constar necesariamente en el contrato, sin que sea posible introducir dicha cláusula una vez perfeccionado el contrato. Constituye ello un límite al principio de autonomía de la voluntad previsto en el artículo 405 del Código Civil en virtud del cual *"dentro de los límites de la ley, las partes tienen la facultad de fijar libremente el contenido de los contratos, celebrar contratos diferentes de los previstos en este Código o incluir en estos las cláusulas que estipulen"*. Decimos que este principio general no es aplicable a los efectos de introducir la cláusula de reserva de propiedad después de perfeccionado el contrato porque lo impide la propia naturaleza o eficacia real del contrato de compraventa. En efecto, una vez perfeccionado el contrato de compraventa la propiedad pasa, de forma automá-

⁹ El principio de que la transmisión de la propiedad de la cosa vendida y determinada opera por mero efecto del contrato puede ser eludido por voluntad de las partes mediante el llamado *"pactum reservati domini"* previsto en el artículo 409. (Sentencia del Supremo Tribunal de Justicia de 1 de marzo de 1979; Boletín del Ministerio de Justicia núm. 318º-394).

En la sentencia del Tribunal de Porto de 19 de mayo de 1981 (CJ, 1981, 3ª-127), se llega a considerar al adquirente como poseedor precario: *"La reserva de la propiedad consignada en el contrato de compraventa constituye condición suspensiva del mismo contrato. La posesión de la cosa vendida con reserva de la propiedad pertenece al vendedor, que la ejercen mediatamente a través del comprador, que es un poseedor precario. El adquirente de la cosa con reserva de la propiedad no ejerce, en cuanto al goce de la cosa, la posesión correspondiente al derecho de propiedad o a otro derecho real."*

tica, al comprador, por lo que no cabría introducir posteriormente una cláusula de reserva de la propiedad a favor del vendedor, puesto que la propiedad de la cosa o la titularidad del derecho enajenado ha salido ya de su patrimonio.

Finalmente establece el artículo 304.3 que en el caso de la compraventa con reserva de la propiedad, hasta el pago del precio, si prescribiese el crédito del precio, puede el vendedor, no obstante la prescripción, exigir la restitución de la cosa cuando el precio no sea pagado.

Por consiguiente, en la compraventa con reserva del dominio, o reserva de la propiedad, el contrato por sí produce los efectos obligacionales propios de toda compraventa, y además produce el efecto traslativo del dominio, si bien este último queda sujeto a una condición suspensiva en los términos fijados en el contrato. Cumplida ésta la propiedad automáticamente pasa al patrimonio del adquirente, del comprador. Si se incumple la condición pactada la propiedad sigue en el ámbito jurídico del vendedor, de donde nunca salió. En el caso de que se hubiera hecho entrega de la cosa al tiempo del contrato, desde este momento hasta el del cumplimiento de la condición suspensiva, la jurisprudencia entiende que el vendedor sigue poseyendo la cosa de forma mediata, a través del comprador, poseedor inmediato, y que es éste quien soporta los riesgos en ese período de tiempo¹⁰.

5.- COMPRAVENTA DE BIENES FUTUROS Y DE FRUTOS PENDIENTES

Establece el artículo 880 que *“en la venta de bienes futuros, de frutos pendientes ..., el vendedor queda obligado a practicar las diligencias necesarias para que el comprador*

¹⁰ “I.- El adquirente de cosa con reserva de propiedad, en cuanto está en el gozo de esa cosa, no ejerce sobre ella posesión en nombre propio, pero, sin embargo, ostenta el uso y disfrute de las respectivas utilidades por derecho propio. II.- La posesión sobre la cosa pertenece en tal caso, al vendedor, que la ejerce mediatamente y, justamente, a través del comprador. III.- El goce de la cosa por el comprador tiene naturaleza contractual, y no real, por lo que no tiene el derecho a las mejoras introducidas en la cosa, ni a ser indemnizado por su valor”. (Sentencia del Tribunal de Porto de 25 de octubre de 1984, Colección de Jurisprudencia 1984, 4ª).

“Si un vehículo hubiera sido vendido con reserva de la propiedad a favor del vendedor hasta el íntegro pago del precio y el comprador ... es el responsable por los daños provenientes del riesgo propio de ese vehículo, en los términos del número 4 del artículo 56 de Código de la Carretera”. (Sentencia del Supremo Tribunal de Justicia de 24 de noviembre de 1972, Boletín del Ministerio de Justicia núm. 221, página 200).

adquiera los bienes vendidos, según lo que fuera estipulado o resultase de las circunstancias del contrato”.

Por *cosa futura* habrá de entenderse, bien aquella que todavía no existe pero que se presume que llegará a existir, bien aquella que ya existe pero sobre la cual no tiene aún poder de disposición el enajenante.

En ambos casos, la compraventa sobre bienes futuros se constituye como un contrato sujeto a condición suspensiva, conformando esta condición varios presupuestos: primero, que la cosa exista o que entre en el ámbito del poder de disposición del vendedor, y, segundo, que éste realice las diligencias precisas para que el dominio o titularidad de la cosa pase a poder del comprador.

En el caso de que el vendedor no practique *“las diligencias necesarias”* para que la cosa futura objeto de la enajenación pase al patrimonio del comprador, o cuando, pese a realizar dichas diligencias sea imposible el cumplimiento por causa no imputable al vendedor, será de aplicación lo establecido en los artículos 790 y siguientes referentes al incumplimiento del deudor. Si el comprador ya hubo cumplido su obligación, podrá exigir la restitución de lo entregado al vendedor, salvo si se pactó la compraventa como aleatorio y no como un contrato conmutativo. En el caso de incumplimiento culposo el comprador, además, podrá exigir la indemnización de los daños y perjuicios que hubiera sufrido.

En cuanto al momento en que se produce la transmisión de la propiedad debe decirse que, por lo que se refiere a las cosas futuras, en atención a lo dispuesto en el artículo 408, tendrá lugar cuando el vendedor adquiere el poder de disposición sobre la misma; y por lo que se refiere a los frutos pendientes, la transmisión de la propiedad *“se verifica en el momento de la cosecha o la separación”*. En ambos casos la transmisión de la propiedad tiene su causa en el contrato de compraventa, sin que sea necesario un nuevo acto para que se verifique el efecto traslativo y real propio de la compraventa.

6. COMPRAVENTA DE BIENES AJENOS

Cuando el vendedor no es propietario, o no tiene el poder de disposición de los bienes que constituyen el objeto del contrato de compraventa, éste será nulo, salvo que las partes los consideren como bienes futuros, en cuyo caso se aplicará

lo dispuesto en el artículo 880 del Código¹¹. Es necesario para ello que el vendedor tenga ya algún derecho o expectativa jurídica para la adquisición de la cosa¹².

En la compraventa de bienes ajenos cabe la convalidación del contrato -a tenor de lo dispuesto en el artículo 895-, y en este caso la transmisión de la propiedad de la cosa o de la titularidad del derecho enajenado tiene lugar en virtud del contrato nulo, posteriormente convalidado.

7. COMPRAVENTA DE COSA GENÉRICA

Cosa genérica es aquella que no está completamente individualizada, al contrario de la cosa específica. La compraventa de cosa genérica, para que produzca efectos, debe pasar primero por el instituto de la individualización o determinación, que se producirá mediante la elección de la cosa, dentro del género y ajustándose a las características determinadas.

Esta elección -que produce la individualización de la cosa genérica- corresponde al deudor salvo disposición en contrario, tal y como establece el artículo 539 del Código Civil.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 408 la transmisión de la propiedad tiene su causa en el contrato de compraventa, y se produce en el momento en que cesa la indeterminación, esto es, cuando se produce la elección de la cosa.

Este mismo régimen será aplicable cuando el objeto de la compraventa haya sido fijado de forma alternativa. En estos casos, la indeterminación en cuanto al objeto que se transmitirá cesa con la elección entre los dos o más objetos predeterminados. La elección corresponde al deudor salvo pacto en contrario y, a partir de ese momento, se transmite al comprador la propiedad de la cosa objeto del contrato de compraventa¹³.

¹¹ Establece el artículo 893: *"La venta de bienes ajenos, sin embargo, queda sujeta al régimen de la venta de bienes futuros, si las partes los considerasen con esta cualidad"*.

¹² Jorge, P.: *Obrigações*, 67.

¹³ Establece el artículo 543 del Código Civil portugués *"es alternativa la obligación que comprende dos o más prestaciones, pero en la cual el deudor se exonera efectuando aquella que, por elección, viniere a ser designada"*.

8. BIBLIOGRAFÍA

Boletín do Ministério da Justiça.

Código Civil Português.

Colectânea de Jurisprudência.

CARVALHO, O. de: "Direito das Coisas"

GALVÃO TELLES Y OTROS: "Obrigações."

LOPES, B.: "Compra e venda".

NETO, A.: "Código Civil anotado".

NETO, A.: "Jurisprudência e Doutrina sobre o Código Civil".

PIRES DE LIMA E ANTUNES VARELA: "Código Civil anotado".